



Urban Premium

# URBAN CŒUR COMMERCE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT EN IMMOBILIER

## Bulletin Trimestriel d'Information n°12

PÉRIODE ANALYSÉE : 4<sup>e</sup> trimestre 2022 | PÉRIODE DE VALIDITÉ : 1<sup>er</sup> trimestre 2023

### édito



Chers associés,

Ce nouveau bulletin d'information de la SCPI **URBAN CŒUR COMMERCE** vous permet de suivre l'actualité de votre investissement.

Après une fin d'année 2021 animée, le marché de l'immobilier commercial a conservé son dynamisme en 2022. En effet, 4,5 milliards d'euros ont été investis à fin septembre 2022, chiffre qui surpasse le précédent record datant de 2014 (4,2 milliards d'euros). Ces investissements restent majoritairement portés par des investisseurs français (75% de l'activité), même si les investisseurs étrangers restent actifs.

Malgré une augmentation du nombre de défaillance d'entreprises sur l'année, le commerce reste porté par une consommation des ménages en hausse sur l'année 2022 (+2,6%) dans la continuité de la reprise amorcée en 2021. Cela se confirme également par l'arrivée de nouvelles enseignes étrangères sur le marché Français (23 arrivées sur les 9 premiers de l'année).

Par nature d'activité, les enseignes alimentaires et de la restauration poursuivent leur expansion.. Notons également la forte hausse des enseignes de sport-loisirs portée par le développement de points de vente axés sur l'expérience client.

Le commerce devrait donc continuer à progresser en 2023, malgré des perspectives économiques plus incertaines. Le retour des populations en centre-ville, l'attractivité retrouvée des villes moyennes ou encore la prise de conscience écologique, devrait permettre à cette classe d'actif de s'imposer sur l'année à venir.

Concernant l'activité de votre SCPI URBAN CŒUR COMMERCE, le 29 décembre, une promesse de vente a été signée pour le compte de votre SCPI. D'un volume de plus de 10 millions d'euros, elle porte sur la galerie commerciale de la gare TGV d'une métropole régionale. Cette acquisition, devrait être effective au plus tard le 31 mars 2023.

Par ailleurs, l'acompte sur dividende au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2022 vous a été versé en date du 30 janvier 2022. Ce dernier s'établit à **3,75 € par part**, soit un taux de distribution de **4,70 %\* annualisé sur l'année 2022**.

Durant ce 4<sup>e</sup> trimestre, la collecte de la SCPI s'élève à 2 755 800 € ce qui porte la capitalisation au 31 décembre 2022 à plus de 38,5 millions d'euros.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous témoignez et nous nous tenons à votre disposition pour toute information complémentaire que vous souhaitez obtenir.

**Jérémie HAZAN**  
Responsable de la Gestion

\* Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## LA SCPI URBAN CŒUR COMMERCE

SCPI de rendement gérée par URBAN PREMIUM, la SCPI URBAN CŒUR COMMERCE développe une stratégie d'investissement visant à acquérir principalement des actifs de commerce en pied d'immeubles, situés dans des quartiers commerçants et dynamiques, en centre-ville de métropoles régionales, de villes de Province et d'Île de France.

### L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Nombre d'associés	/	Collecte du trimestre	/	Loyers quittancés sur le trimestre
<b>665</b>		<b>2 755 800 €</b>		<b>495 884 €</b>
Prix de souscription	/	Valeur de reconstitution**	/	Valeur de retrait
<b>300,00 €</b>		<b>314,87 €</b>		<b>264,50 €</b>
Nombre de parts émises	/	Valeur nominale	/	Valeur de réalisation**
<b>9 186</b>		<b>247,00 €</b>		<b>260,79 €</b>
Capitalisation nette	/	Acompte sur dividende au titre du T4 2022	/	TD 2022*
<b>38 573 598 €</b>		<b>3,75 €</b>		<b>4,70 %</b>

\*TD (Taux de distribution), soit le dividende brut versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) divisé par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n.

\*\*Dans l'attente de la validation des valeurs de parts par le Commissaire aux Comptes, valeurs au 31/12/2022

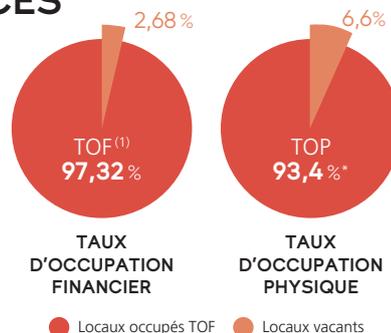
## MARCHÉ DES PARTS

	31/12/2021	31/03/2022	30/06/2022	30/09/2022	31/12/2022
Nombre de parts	87 558	99 038	108 350	119 683	128 869
Emission parts nouvelles	13 044	11 516	9 312	11 333	9 186
Retraits	318	36	-	-	-
Nombre de part en attente de retrait	-	-	-	-	-

## INDICATEUR DE PERFORMANCES

Le Taux d'occupation Financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés additionnés des indemnités compensatrices de loyers, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

\* Ce taux d'occupation porte sur le périmètre des locaux commerciaux détenus par la SCPI au 31/12/2022. Trois locaux commerciaux situés à Roanne, Alençon et Bourges sont actuellement vacants.



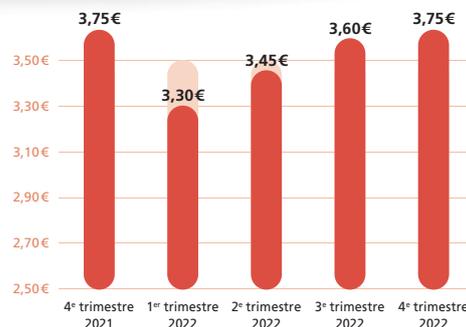
## DISTRIBUTION

### HISTORIQUE DU DIVIDENDE

L'acompte sur dividende au titre du 3<sup>e</sup> trimestre 2022, d'un montant brut de 3,60 €/part vous a été versé en date du 31 octobre 2022.

L'acompte sur dividende au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2022, d'un montant brut de 3,75 €/part vous a été versé en date du 31 janvier 2023.

Le prochain acompte sur dividende sera versé à la fin du mois d'avril 2023 au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2023.



## ÉTAT DU PATRIMOINE

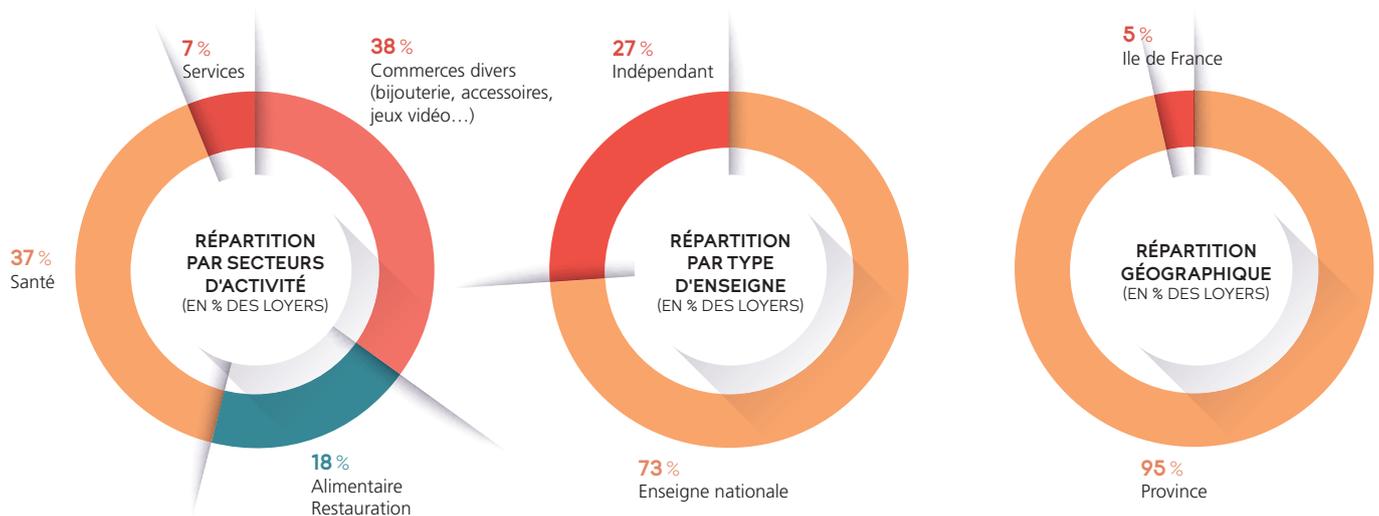
### CHIFFRES CLEFS

**45**  
actifs  
détenus

**48**  
locataires  
cible

**44**  
locataires  
effectifs

**9 705 m<sup>2</sup>**  
de superficie totale  
(y.c surfaces annexes)



## OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT

### PERPIGNAN (66)

La Société de Gestion étudie une opportunité d'investissement portant sur un ensemble de locaux commerciaux situés en centre-ville de Perpignan pour un volume d'investissement de plus de dix millions d'euros droits inclus. Cet ensemble dispose de plus de 25 cellules commerciales pour la plupart louées et bénéficiant d'un flux continu de visiteurs.

Une promesse de vente a été signée le 29 décembre et la réitération devrait intervenir d'ici la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2023.

### BOULOGNE SUR MER (62)

La Société de Gestion étudie une opportunité d'investissement portant sur 3 locaux commerciaux situés en centre-ville de Boulogne sur Mer. Les actifs d'une surface totale de plus de 1 800 m<sup>2</sup> sont loués à des Enseignes Nationales selon des baux signés jusqu'en 2025 et 2027.

### REIMS (51)

La Société de Gestion étudie également l'acquisition de 3 locaux commerciaux situés en hyper centre-ville de Reims. D'une surface totale de près de 300 m<sup>2</sup>, ces 3 actifs sont notamment loués à un opticien et un salon de coiffure. La durée résiduelle des baux est de plus de 6 ans jusqu'à échéance.

### NICE (06)

Cette opportunité d'investissement porte sur un local commercial d'une surface de plus de 200 m<sup>2</sup> situé sur l'une des artères les plus commerçantes de Nice. Le local est actuellement loué à une Enseigne Nationale de décoration selon un bail 6/10 ans signé en 2022.

## MOUVEMENTS LOCATIFS

- Suite aux difficultés rencontrées par le locataire de Roanne, il a été décidé au terme d'un protocole d'accord de mettre fin au bail de façon anticipée. Le local est ainsi vacant depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2022. Ce local est également en cours de commercialisation et une Enseigne Nationale a exprimé son intérêt.
- Au terme du bail qui se terminait le 31 décembre 2022, le locataire du local situé à Alençon a délivré un congé. Ce local est donc vacant depuis et fait l'objet d'une commercialisation en vue d'une relocation rapide.

## ARBITRAGES

Néant



## ACTIFS CONSTITUANT LE PATRIMOINE

DE VOTRE SCPI URBAN CŒUR COMMERCE

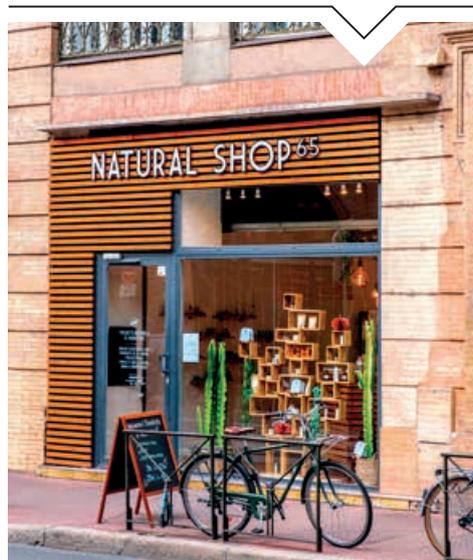


### NIMES

10, rue de l'Aspic  
Flying Tiger

### TOULOUSE

13, rue de Metz  
Natural shop 65



### VERSAILLES

22, rue au Pain  
Chez Lucette et Pitaya

### CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

**Forme juridique** ..... SCPI à capital variable  
**Date d'immatriculation** ..... 15/10/2018  
**N° RCS** ..... Paris 843 119 322  
**Date d'expiration** ..... 14/10/2117  
**Durée de vie** ..... N/A

**Capital maximum statutaire** ... 83 510 700 euros (hors prime d'émission)  
**Visa AMF** ..... n°18-30 du 14/11/18  
**Société de Gestion** ..... URBAN PREMIUM  
**Agrément AMF** ..... GP-10000021 du 08/06/2010

› **TD (taux de distribution)**: il s'agit de la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n.

› **Taux d'occupation Financier (TOF)**: Le Taux d'occupation Financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés additionnés des indemnités compensatrices de loyers, par le montant des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

› **Taux d'occupation physique (TOP)**: il se détermine par la division de la surface louée par la SCPI par la surface totale du patrimoine qu'elle détient.

› **Valeur de réalisation**: il s'agit de la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs.

› **Valeur de reconstitution**: il s'agit de la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

› **Valeur de retrait**: il s'agit du prix de souscription de la part au jour du retrait, diminué des frais de souscription.



Urban Premium



#### ■ RAPPEL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION / RETRAIT / CESSIION DE PARTS

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel, de la note d'information, de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et risques, et du document d'information clés, disponibles sur le site [www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com) ou sur simple demande à : URBAN PREMIUM – 01 82 28 90 00 – [infos@premium.com](mailto:infos@premium.com)

#### ■ DÉTAIL DES CONDITIONS DE L'OFFRE AU PUBLIC

L'offre au public est destinée à porter le capital social initial de 767 700 EUROS à 40 285 700 EUROS, par la souscription continue de 163 100 nouvelles parts. Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 40 285 700 EUROS hors prime d'émission.

#### ■ MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription de la part est de 300 €, avec un minimum de 10 parts, soit une souscription de 3 000 €

Valeur nominale : ..... 247 €

Prime d'émission : ..... 53 €

1. Dont une commission de souscription : ... 11,833% TTI du prix de la part

- Des frais de collecte de : .. 11% TTI du prix de la part

- Des frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisation des augmentations de capital de : ..... 0,833% TTI du prix de la part

2. Dont des frais d'acquisition des actifs immobiliers de : ..... 5,833% du prix de la part

#### ■ DÉLAI DE JOUISSANCE

Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au premier jour du 4<sup>e</sup> mois qui suit la souscription, accompagnée du versement du prix.

#### ■ RETRAIT DES ASSOCIÉS

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, dans la limite des clauses de variabilité fixées par les statuts.

La demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la Société de Gestion. Les demandes de retrait sont dès réception inscrites sur un registre et satisfaites par ordre chronologique d'arrivée des demandes, et dans la limite ou la clause de variabilité le permet. Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de deux mois à compter de la réception de la demande.

Dans le but de la mise en place d'outils de liquidité, l'Assemblée Générale des Associés pourra décider de la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts.

**Prix de retrait :** Si les demandes de souscription existent pour un montant au moins égal aux demandes de retrait, le prix de retrait correspond au prix de souscription en vigueur (nominal + prime d'émission) diminué de la commission de souscription de 11,833 % TTI.

Si le retrait n'est pas compensé, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à la valeur de réalisation diminuée de 10%, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

**Blocage des retraits :** S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins 10% des parts émises par la Société n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la Société de Gestion en informerait sans délai l'AMF et convoquerait une assemblée générale extraordinaire pour lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

**Marché secondaire :** Dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix de retrait en vigueur, quel que soit leur volume, demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, la Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital pour mettre en place en substitution le marché par confrontation des ordres d'achat et de vente.

**Commission de Gestion :** 12% TTI basés sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets.

#### ■ FACTEURS DE RISQUES

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.

**Risque de perte en capital :** La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

**Risque de marché immobilier :** le placement étant investi uniquement en immobilier, les conditions de sorties peuvent varier de manière importante en fonction de l'évolution du marché immobilier à la hausse comme à la baisse.

**Risque de liquidité :** le rachat ou la revente des parts peut s'avérer difficile selon l'évolution du marché. La Société de Gestion ne garantit par le rachat ou la revente des parts.

**Risque lié au crédit :** l'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que la SCPI pourra contracter des emprunts sous condition de l'autorisation préalable de l'Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire des associés de la SCPI.

#### ■ FISCALITÉ

##### Revenus Locatifs (Revenus Fonciers)

Les résultats correspondant aux parts détenues par des personnes physiques sont déterminés au niveau de la société selon les règles des revenus fonciers. Après répartition du résultat de la SCPI entre les associés, les associés personnes physiques sont imposés, à raison de leur quote-part, à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

Ainsi, l'associé n'est pas imposé sur le dividende qu'il perçoit mais sur la fraction (calculée au prorata de ses droits et compte tenu de la date de mise en jouissance de ses parts) du revenu foncier net de la société.

En général, les associés de SCPI de location relèvent du régime réel d'imposition. Sous certaines conditions, ils peuvent toutefois relever et préférer bénéficier du régime du micro-foncier.

Chaque année, la SCPI calcule le montant du revenu net imposable de chaque associé et lui adresse en temps voulu le relevé individuel le concernant.

##### Plus-values immobilières

En SCPI, 2 cas de figure peuvent se présenter en matière de cession, étant bien précisé que les développements qui suivent s'appuient sur la législation applicable au moment de la rédaction du présent bulletin d'information et sous réserve de modification pouvant intervenir par la suite.

S'agissant des taux d'imposition des plus-values, malgré les dernières évolutions législatives, ceux-ci sont restés inchangés (taux proportionnel de 19%, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, de 17,2% soit au total, 36,2%).

Pour la détermination des plus-values immobilière, la plus-value brute obtenue est diminuée d'un abattement progressif qui s'établit de la manière suivante :

► Pour l'impôt sur le revenu :

- 6% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;

- 4% pour la vingt-deuxième année révolue de détention.

L'exonération totale des plus-values immobilières de l'impôt sur le revenu sera ainsi acquise à l'issue d'un **délai de détention de vingt-deux ans**.

► Pour les prélèvements sociaux :

- 1,65% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;

- 1,60% pour la vingt-deuxième année de détention ;

- 9% pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième.

L'exonération totale des plus-values immobilières des prélèvements sociaux restera ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention de trente ans.

##### Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Les parts de SCPI constituent un actif taxable au sens de l'IFI dans la mesure où l'article 965, 1<sup>er</sup> du CGI précise que l'IFI est exigible sur l'ensemble des biens et droits immobiliers appartenant, au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, au redevable et aux membres de son foyer fiscal.

Les éléments de valorisation vous seront fournis par la Société de Gestion, précision étant ici faite que chaque porteur de parts pourra déterminer et retenir une autre valeur en considération des éléments propres à son investissement qui lui restent personnel et sous sa responsabilité.

URBAN PREMIUM

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 8 juin 2010 sous le n°GP-10000021

38, rue Jean Mermoz – 75008 Paris  
Tél. : 01 82 28 99 99 – Fax : 01 44 70 91 49  
Email : [infos@urban-premium.com](mailto:infos@urban-premium.com)  
[www.urban-premium.com](http://www.urban-premium.com)

URBAN CŒUR COMMERCE

Société Civile de Placement en Immobilier à capital variable ayant reçu le visa n°18-30 en date du 14/11/18

Siège social :  
38, rue Jean Mermoz  
75008 Paris